PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TECNICAS

SERVICIOS DE LIMPIEZA, JARDINERÍA Y MANTENIMIENTO DE LOS APARTAMENTOS Y ZONAS COMUNES DEL COMPLEJO RESIDENCIAL CIUDAD PATRICIA PROPIEDAD DEL ISFAS EN BENIDORM (ALICANTE)

1.- OBJETO:

El objeto del contrato es la prestación de los servicios de limpieza de los 141 apartamentos (70 m2 cada uno, aproximadamente) y de la planta baja del Edificio Central (Oficinas y Despachos, Salas de TV y Juego, etc. con una superficie de 1.845 m2), así como los servicios de mantenimiento y conservación de los apartamentos y zonas ajardinadas, las piscinas y fuentes ornamentales y mantenimiento de los electrodomésticos de los 141 apartamentos.

Los referidos servicios han de ser prestados en el Complejo Residencial “Ciudad Patricia” del ISFAS, calle Rumania núm. 26, 03503 Benidorm (Alicante).

Dada la variedad de servicios, la ubicación y la complejidad del establecimiento, resultaría conveniente a los licitadores interesados una visita previa a las instalaciones. A tal efecto podrán solicitarlo a la Dirección del Complejo Ciudad Patricia (tfno. 966-80-80-20).

El adjudicatario aportará los medios personales y materiales para la prestación de los servicios.

Todo los útiles, maquinaria y productos necesarios para la ejecución de los trabajos serán suministrados por el adjudicatario, y serán todos ellos de primera calidad y supervisados por el personal del ISFAS. Los útiles y maquinarias serán depositados permanentemente en el Complejo Residencial, en el lugar que a tal fin sea designado por el Director de la Residencia.

El personal deberá ir permanentemente identificado y uniformado, cumpliendo en todo momento las disposiciones vigentes de seguridad y salud en el trabajo.

Las frecuencias y el personal necesario que se requieren está en función a las características del servicio y se clasifican según los tipos de servicios que se detallan en el presente Pliego. No obstante lo anterior, si eventualmente fuera necesario realizar cualquiera de las tareas señaladas con mayor frecuencia de la prevista, el contratista se compromete a ejecutar los trabajos que sean necesarios para la debida atención de los servicios, aportando el contratista los medios humanos y maquinaria que eventualmente sea necesaria.

2.- SERVICIOS:

2.1.- LIMPIEZA

El servicio de limpieza comprenderá la totalidad de los Apartamentos con arreglo al siguiente programa anual:

ISFAS

2.1.1.LIMPIEZA ORDINARIA Y A FONDO:

Se entiende por “Limpieza Ordinaria” la que debe efectuarse para que los apartamentos queden preparados (limpios y equipados) para su uso y disfrute tanto para los turnos ordinarios (entradas los días 1 y 16 de cada mes durante las temporadas baja y media) como para el de los turnos extraordinarios (el resto de los días de entradas).

La limpieza comprenderá los suelos, paredes, luces, alicatados, mobiliario, cristales, sanitarios, cocinas y en general la de aquellos elementos a los que les haga falta.

Una vez al año, en la fecha que fije la Dirección de los Apartamentos, atendiendo a las fechas más favorables en función a la ocupación, se efectuarán las “Limpiezas a Fondo” que comprenderá la limpieza especial de suelos, paredes, luces, alicatados, mobiliario (incluido la cocina), aseos, cristales, persianas (interior y exterior), terrazas, rejas y en general todos aquellos elementos que constituyan parte de los apartamentos, efectuándose también desinfección y desinsectación, utilizando para ello las normas y productos aprobados por las Autoridades Sanitarias.

Tanto la revisión de la limpieza como del cambio de ropa se efectuará bajo la supervisión de la Gobernanta contratada por el ISFAS.

Estos servicios de limpieza se prestarán diariamente con CINCO LIMPIADORAS A MEDIA JORNADA.

2.1.2. LIMPIEZA EXTRAORDINARIA DE SALIDAS:

Se entiende en el concepto “Limpieza Extraordinaria de Salidas” las que deben efectuarse para poder ocupar los apartamentos los días 1 y 16 de cada mes, durante las temporadas alta y media.

La limpieza comprenderá los suelos, paredes, luces, alicatados, mobiliario, cristales, sanitarios, cocinas y en general la de aquellos elementos necesarios.

Durante los meses de MAYO a OCTUBRE, ambos inclusive (temporada alta y media), se requerirá un mínimo de quince trabajadores de apoyo, no determinándose las horas de trabajo ni el número de trabajadoras/es que son necesarias/os hasta quedar operativos todos los apartamentos. Es imprescindible que el personal de limpieza extraordinaria sea de la plantilla habitual de la empresa.

En ambos caso se ayudará al cambio de ropa y revisión de inventario, bajo la inspección y coordinación de la Gobernanta.

2.2.- JARDINERÍA

Funciones y tareas a realizar:

Las funciones a realizar serán las de mantenimiento y conservación de zonas ajardinadas.

Las tareas serán las habituales en jardinería tales como:

Corte de césped y grama
Preparación de terreno para plantaciones
Replanteos - Plantaciones
Escardas
Retirada de malas hierbas y plantas secas
Poda de arbustos y herbáceas
Poda de setos

ISFAS

Comprobación del sistema de riego
Riegos de apoyo
Control y realización de tratamientos fitosanitarios
Aireación del suelo

Mensualmente se realizará una listado de las labores de jardinería a realizar. El listado incluirá las labores detalladas de mantenimiento y conservación requeridos por el Jardín y los controles de calidad realizados.

El personal a cargo de la empresa no interferirá con el quehacer diario de los residentes. Mantendrá en todo momento hábitos de comportamiento correctos y realizarán los trabajos de mantenimiento y conservación de su zona con los medios y materiales homologados y certificados.

Las labores de mantenimiento y conservación se regirán por las indicaciones dadas por el personal técnico de la empresa contratista y por la Dirección de la Residencia.

Los restos de material vegetal resultantes de las labores de limpieza y mantenimiento serán recogidos para realizar el correspondiente compostaje.

Las labores de mantenimiento y conservación a realizar cumplirán todos los conocimientos que se tienen hoy día de riego y jardinería sostenible.

Los trabajos que afecten a caminos, ya sea de retirada de residuos, plantaciones o cualquier otra labor que implique ocupación de los caminos o cierto riesgo para los residentes como hoyos de plantación o retirada de troncas estarán correctamente demarcados, cerrados, balizados y señalizados con información al público de lo que se está realizando y los accesos a la zona completamente cortados.

El corte de los caminos debe realizarse sin que el método empleado se apoye en los elementos vegetales del jardín.

Ningún trabajo de mantenimiento y conservación causará daños ni heridas a ningún árbol ni en su sistema radical, ni tronco ni ramas, así como tampoco a ningún vegetal que no se haya indicado explícitamente y por escrito que deba ser retirado, podado, trasplantado o multiplicado.

Los equipos personales de trabajo de los jardineros cumplirán la normativa establecida en la Ley de Prevención de Riesgos Laborales.

Las operaciones de plantación se realizarán adecuadamente a los conocimientos de plantación actuales y con los materiales adecuados.

Jornadas y medios personales:

Este servicio se prestará diariamente por TRES jardineros de JORNADA COMPLETA de lunes a viernes laborables.

El servicio que se cubrirá con personal especializado y cualificado en jardinería.

Todo el personal deberá ir correctamente uniformado e identificado.

La empresa adjudicataria tendrá al personal a su cargo dentro de la Legislación vigente y establecerá los turnos de trabajo dentro de lo que la Ley determina estando obligada a sustituir, de forma inmediata las bajas por enfermedad, permisos o periodo vacacional por personal igualmente cualificado en las tareas de mantenimiento y conservación de jardines.

La empresa contratista designará un jefe de grupo entre los trabajadores que presten sus servicios en la Residencia, que deberá estar en contacto directo con la Dirección de la Residencia.

ISFAS

El Director de la Residencia podrá exigir a la empresa contratista la sustitución inmediata del trabajador que estime oportuno, si su comportamiento, conocimiento específico o cumplimiento no fuera el adecuado, debiendo producirse, por parte de la empresa dicha sustitución por personal cualificado en un plazo máximo de 24 horas. Asimismo el personal, que preste el servicio, no podrá ser sustituido sin el consentimiento expreso de la Dirección de la Residencia.

Los servicios contratados estarán siempre cubiertos, procediendo el adjudicatario a la sustitución del personal en caso de imposibilidad de asistencia del trabajador, que normalmente realiza el servicio.

Medios materiales:

Los equipos, uniformes, maquinaria y materiales serán por cuenta del adjudicatario, así como los medios de transporte hasta la retirada a los contenedores de residuos del jardín.

Los medios técnicos y materiales utilizados cumplirán las normativas de seguridad e higiene en el trabajo y la legislación vigente en temas medioambientales.

Los medios materiales a aportar al servicio son:

- Segadora de 50-55 cm de corte
- Cortasetos
- Desbrozadora de hilo
- Desbrozadora de disco
- Escarificadora
- Recebadora
- Motosierra
- Cuba de tratamientos
- Motocultor
- Remolque
- Trituradora de restos hasta 14 cm de diámetro
- Pértigas
-Acoplamientos para desbroces de arcenes
- Utillaje de mano: azadas, rastrillos, capazos, etc.
- Telefonía móvil

Además se deberán aportar al servicio los siguientes consumibles:

- Material fitosanitario
- Herbicidas
- Abonos orgánicos
- Abonos minerales
- Equipos de protección individual
- Equipos de protección colectiva
- Vestuario
- Material de riego para reparaciones
- Semillas para resiembras
- Recebo
- Combustible para la maquinaria
- Reparaciones de la maquinaria

El número necesario de los medios materiales y consumibles, serán el necesario para la correcta ejecución de estas prescripciones técnicas.

ISFAS

El responsable del contratista señalará la organización y desarrollo de la programación de los trabajos que propone, para ejecutarlo de acuerdo con las cláusulas técnicas y las directrices del de la Dirección de la Residencia, especificando la periodicidad de las labores a realizar y los medios técnicos con los que cuenta.

Sistemas de control y seguimiento de la ejecución del contrato

El contratista adoptará un sistema de control y seguimiento que utilizará para garantizar la correcta ejecución del contrato, así como para asegurar una información puntual del desarrollo de los trabajos y de las incidencias que puedan producirse a la Dirección de la Residencia.

La empresa contratista responderá de los daños causados a terceras personas, continente y contenido, cuando estos hayan sido originados por las personas que tengan a su cargo en el desempeño de sus funciones.

2.3.- MANTENIMIENTO

Funciones y tareas a realizar:

- Mantenimiento de piscinas y fuentes ornamentales.

- Entretenimiento de los diferentes edificios (Pintura y limpieza fundamentalmente) y sus zonas ajardinadas.

- Mantenimiento básico de los apartamentos (pintura, fontanería, electricidad, albañilería y carpintería)

- Control del buen funcionamiento de los electrodomésticos, tanto de línea marrón como blanca, atendiendo las incidencias comunicadas por los residentes y procediendo a su reparación y/o sustitución.

- Atención a las consultas de los residentes sobre el modo de empleo de los equipos.

- Cualquier otra avería o desperfecto que pueda originarse.

Jornadas y medios personales:

Este servicio se prestará diariamente por DOS OPERARIOS (UN Oficial de 1ª de mantenimiento (especialista en electrodomésticos y UN Oficial de 2ª) de JORNADA COMPLETA de lunes a viernes laborables, que serán auxiliados, si fuere preciso por el personal de jardinería, para mover, retirar o colocar electrodomésticos de gran peso o volumen.